

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA RENOVASI RUMAH  
ANTARA KONTRAKTOR DENGAN PEMILIK RUMAH  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**FAJAR DWI CAHYO**  
**C100130251**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA RENOVASI RUMAH  
ANTARA KONTRAKTOR DENGAN PEMILIK RUMAH  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

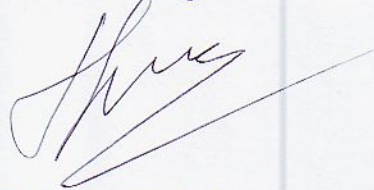
**PUBLIKASI ILMIAH**

Oleh:

**FAJAR DWI CAHYO**  
**C100130251**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**(Nuswardhani, S.H., S.U.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA RENOVASI RUMAH  
ANTARA KONTRAKTOR DENGAN PEMILIK RUMAH  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**


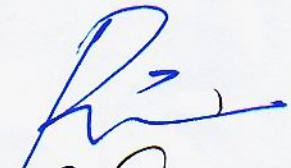
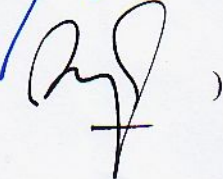
Oleh:

**FAJAR DWI CAHYO**  
**C100130251**

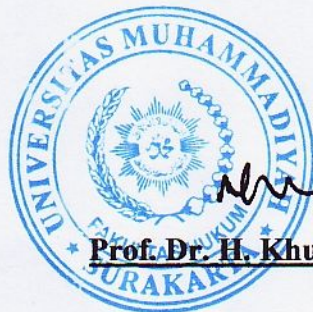
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Selasa, 8 Agustus 2017  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U.  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Inayah, S.H, M.H  
(Anggota II Dewan Penguji)

(  )  
(  )  
(  )

Dekan,



**Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum**



## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 5 Agustus 2017

Penulis



**FAJAR DWI CAHYO**  
**C100130251**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA RENOVASI RUMAH  
ANTARA KONTRAKTOR DENGAN PEMILIK RUMAH  
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelesaian perkara dan pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan pada perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah di Pengadilan Negeri Surakarta. Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis yang bersifat deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil wawancara, sedangkan data sekunder terdiri dari sumber data hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan studi pustaka dan studi lapangan (wawancara). setelah data terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penyelesaian perkara melalui pemeriksaan, dimana hakim memutuskan dalam kasus ini mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak/tidak menerima selebihnya. Adapun pertimbangan dalam menentukan pembuktian yaitu terbukti telah terjadi wanprestasi sebagaimana dalam Pasal 1243 KUHPdata yang dilakukan oleh Tergugat, sedangkan pertimbangan hakim dalam menentukan putusan karena Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Hakim memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang akan dijadikan pedoman dalam menjatuhkan putusan, dimana hakim mengabulkan gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian serta menolak untuk selain dan selebihnya.

**Kata kunci:** *penyelesaian perkara, wanprestasi, renovasi rumah*

**ABSTRACT**

This study aims to determine the process of settling cases and judges' judgment in determining the verification and decision on the case of home renovation between the contractor and the owner of the house in the Surakarta District Court. This research uses normative juridical method which is descriptive. Source of data consist of primary data that is result of interview, while secondary data consist of primary, secondary and tertiary law data source. Methods of data collection by literature study and field study (interview). After the data collected and then analyzed qualitatively. The results show that the process of settling the case through the examination, where the judge decided in this case to grant the Plaintiff's claim for part and refuse / not accept the rest. The consideration in determining the proof is proved to have occurred wanprestasi as in Article 1243 Civil Code conducted by the Defendant, while the judge's judgment in determining the decision because the Plaintiff is able to prove the arguments of the lawsuit, the Judge gives legal considerations which will be used as guidance in deciding the decision, Where the judge to grant the Plaintiff's claim is only granted partially and refuses to be in addition to and beyond.

**Keywords:** *case settlement, wanprestasi, house renovation*

## 1. PENDAHULUAN

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Perkembangan dan kemajuan masyarakat dalam masa pembangunan sekarang ini menimbulkan pengaruh yang besar terhadap perkembangan hukum. Perkembangan hukum yang dimaksudkan serasi dengan adanya perjanjian-perjanjian yang dipergunakan sehari-hari. Hukum Perjanjian merupakan bagian yang memegang peranan penting dalam kehidupan sehari-hari. Terutama dalam rangka pelaksanaan pembangunan rumah saat ini, ditambah dengan kemajuan khususnya di bidang konstruksi yang mengakibatkan pesatnya hubungan antara orang yang satu dengan yang lainnya. Hubungan tersebut diwujudkan melalui hubungan hukum yang merupakan perjanjian, khususnya perjanjian pemborongan pekerjaan.<sup>1</sup>

Perjanjian pemborongan bangunan dilihat dari sistem hukum merupakan salah satu komponen dari hukum bangunan (*bouwrecht*). Bangunan di sini mempunyai arti yang luas, yaitu segala sesuatu yang didirikan di atas tanah. Dengan demikian yang dinamakan hukum bangunan adalah seluruh perangkat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan bangunan, meliputi pendirian, perawatan, pembongkaran, penyerahan, baik yang bersifat perdata maupun publik.<sup>2</sup>

Rumah merupakan salah satu bangunan yang dijadikan manusia sebagai tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Oleh karena itu rumah digunakan untuk menunjang kenyamanan pemilik rumah agar terasa nyaman dan aman. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman mendefinisikan bahwa: Rumah adalah bangunan

---

<sup>1</sup> F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta: PT.Rineka Cipta, 1987 hal. 1.

<sup>2</sup> Apit Nurwidijanto, "Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang", *Tesis*. Universitas Diponegoro, hal 2

yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sering kali saat kondisi rumah sudah lama dipakai dan mengalami kerusakan sudah sepatutnya rumah dirawat dengan baik agar fungsi nyaman dan aman tetap terjaga, ini menandakan sudah waktunya membangun atau merenovasi rumah. Tak melulu soal kerusakan, renovasi juga dilakukan sebagian orang yang ingin memperluas rumah atau memperbaiki bagian rumah. Dalam hal ini renovasi rumah adalah merombak, memperluas atau memperbaharainya agar sesuai dengan perubahan-perubahan kebutuhan di dalam keluarga.

Pada umumnya, masyarakat Indonesia yang melakukan pembangunan rumah dengan menggunakan jasa kontraktor. Dasar seseorang membangun atau renovasi rumah melalui kontraktor adalah biaya, estimasi waktu, kualitas, kepercayaan, dan pelayanan. Dalam pelaksanaannya sebelum dikerjakannya pembangunan atau renovasi rumah antara para pihak telah melakukan perjanjian dan telah sepakat untuk membuat dan menandatangani surat perjanjian kerjasama (Kontrak).

Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Akibat hukum suatu perjanjian kerjasama pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu dalam bentuk hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk daripada akibat hukum suatu kontrak. Kemudian, hak dan kewajiban ini tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak, maksudnya, kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitu pun sebaliknya, kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitu pun sebaliknya, kewajiban di pihak kedua merupakan hak bagi pihak pertama. Dengan demikian, akibat hukum di sini tidak lain adalah pelaksanaan dari pada suatu perjanjian kerjasama (Kontrak) itu sendiri.

Permasalahan mengenai wanprestasi tidak bisa terlepas dari masalah “pernyataan lalai” (*ingebrekke stelling*) dan “kelalaian” (*verzuim*). Menurut Harahap pengertian yang umum tentang “wanprestasi” adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut

selayaknya.<sup>3</sup> Namun banyak terjadi di dalam masyarakat yang tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yaitu dalam suatu perjanjian kerjasama antara kontraktor dan pemilik rumah dalam melakukan pembangunan atau renovasi rumah tinggal, yang mana antara kontraktor dengan pemilik rumah sepakat untuk membuat dan melakukan perjanjian kerjasama yang telah ditandatangani oleh para pihak. Kontraktor yang melakukan perjanjian kerjasama dengan pemilik rumah, awalnya perjanjian tersebut telah dilaksanakan dengan baik, bahwa atas selesainya pekerjaan pembangunan oleh kontraktor telah diserahkan terimakan dengan baik dan di tempati oleh pemiliknya. Atas selesainya pekerjaan yang dilakukan kontraktor sesuai dengan perjanjian tersebut, pemilik rumah masih mempunyai kewajiban yang harus dibayar kepada kontraktor sebesar Rp.127.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah), sesuai dengan nilai kontrak sebesar Rp.364.000.000 (tiga ratus enam puluh empat juta rupiah) dan pembayaran yang telah diterima sebesar Rp.270.000.000 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ditambah Addendum pekerjaan (dibulatkan) sebesar Rp.33.000.000 (tiga puluh tiga juta rupiah) dan kendati telah dilakukan penagihan secara lisan maupun tulisan sebanyak 3 kali tidak ada tanggapan. Maka kontraktor dan pemilik melakukan perjanjian yang isinya sanggup melunasi kekurangan pembayaran pembangunan rumah dalam perjanjian sebesar Rp.127.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah), dengan jaminan rumah atau mobil fortuner nomor polisi AD-8414-VB. Namun sampai jatuh tempo pemilik rumah tidak melakukan pembayaran maka pemilik rumah dapat dikatakan Wanprestasi Karena tetap tidak mau membayar kekurangan dalam perjanjian dan tidak ada respon atau itikad baik sama sekali, maka kemudian kontraktor mengajukan tuntutan ganti rugi ke Pengadilan Negeri berdasarkan wanprestasi terhadap pemilik rumah tersebut.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis tertarik melakukan penelitian dengan tujuan untuk: (1) Mengetahui proses penyelesaian perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah di Pengadilan Negeri Surakarta; (2) Mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian Pada Perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah di Pengadilan Negeri Surakarta; dan (3) Mengetahui pertimbangan hakim dalam

---

<sup>3</sup>M. Yahya Harahap, 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni, hal. 60



menentukan putusan atas perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah di Pengadilan Negeri Surakarta. Selanjutnya, manfaat penelitian ini adalah pandangan subjektif dari peneliti, sehingga setiap peneliti mempunyai statement dan jumlah yang berbeda mengenai manfaat penelitian.<sup>4</sup> Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah: (1) Bagi Penulis. Untuk memperluas wawasan, ilmu pengetahuan, kemampuan menulis dan memberikan gambaran yang jelas dalam bidang hukum perdata khususnya dalam proses penyelesaian perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah di Pengadilan Negeri Surakarta; (2) Bagi Masyarakat. Untuk memberikan tambahan informasi dalam bidang hukum perdata tentang proses penyelesaian perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah, sehingga bisa berguna untuk memberikan jawaban atas pertanyaan yang timbul dalam masyarakat; dan (3) Bagi Ilmu Pengetahuan. Hasil penelitian ini dapat menambah sumbangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata khususnya mengenai proses penyelesaian perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah, sehingga penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi peneliti-peneliti.

## **2. METODE**

Metode penelitian menggunakan metode normatif yuridis yang bersifat deskriptif.<sup>5</sup> Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari kuesioner dan wawancara dan data sekunder yaitu data hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara) kemudian data dianalisis secara kualitatif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1. Proses Penyelesaian Perkara Renovasi Rumah antara Kontraktor dengan Pemilik Rumah**

Berdasarkan keterangan Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, proses penyelesaiannya perkara masuk ke pengadilan pertama kali mendaftarkan gugatan

---

<sup>4</sup>Mukti Fajar ND & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal.90.

<sup>5</sup>Bambang Sunggono. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 35.

ke panitera perdata, lalu gugatan tersebut diproses dahulu di bagian panitera perdata yaitu mulai dari membayar panjar biaya perkara, penetapan nomor register perkara, disampaikan ke Ketua Pengadilan, Ketua Pengadilan menetapkan Majelis Hakim, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan hari sidang dan memerintahkan melalui panitera agar pihak penggugat dan tergugat dipanggil sesuai dengan hari sidang yang telah ditetapkan.<sup>6</sup>

Setelah mendapat register perkara Putusan Nomor 222/PDT.G./2015/PN.Skt, Proses sidang pemeriksaan perkara wanprestasi terhadap pelaksanaan perjanjian kerja sama antara kontaktor dengan pemilik rumah terlebih dahulu melalui proses pemeriksaan yang merupakan tahap-tahap dalam pemeriksaan itu. Tanpa melalui proses pemeriksaan persidangan ini majelis hakim tidak akan dapat mengambil putusan dalam perkara perdata yang ditanganinya. Melalui proses persidangan ini pula semua pihak, baik penggugat maupun tergugat diberi kesempatan yang sama untuk mengajukan sesuatu dan mengemukakan pendapatnya serta menilai hasil pemeriksaan.<sup>7</sup>

Berdasarkan proses pemeriksaan gugatan No: 222/PDT.G./2015/PN.Skt pada proses pemeriksaan yang dimulai dari pemeriksaan identitas, duduk perkara, alat bukti berupa dokumen dan keterangan saksi semuanya sudah lengkap dan dalam sidang pemeriksaan Majelis Hakim telah menentukan beban pembuktian sesuai prosedur sehingga dilanjutkan pada putusan majelis hakim.

### **3.2. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian pada Perkara Renovasi Rumah antara Kontraktor dengan Pemilik Rumah**

Berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 222/PDT.G./2015/PN.Skt dalam gugatan penggugat menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk membuat dan menanda tangani Surat Perjanjian Kerjasama pembangunan renovasi rumah milik para Tergugat. Ternyata atas selesainya pekerjaan pembangunan renovasi rumah ini tergugat I

---

<sup>6</sup>Priyanto, Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, *Wawancara Pribadi*, 15 Juni 2017, Pukul 09:50 WIB.

<sup>7</sup>Priyanto, Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, *Wawancara Pribadi*, 15 Juni 2017, Pukul 09:50 WIB.

telah melakukan kesalahan dalam perjanjian tersebut, Tergugat I mempunyai kewajiban yang belum dibayar kepada Penggugat sebesar Rp.127.000.000,- (seratus dua puluh tujuh juta rupiah) dalam sidang pemeriksaan Majelis Hakim telah menentukan beban pembuktian sebagai berikut:

#### **3.2.1. Alat bukti Tertulis yang diajukan oleh Penggugat**

Untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis seperti fotocopy surat perjanjian kerjasama project dan lain sebagainya. Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, dan P-8 sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti P-2 hanya sesuai dengan foto copy, namun semuanya telah bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan.

#### **3.2.2. Alat bukti Saksi yang diajukan oleh Penggugat**

Selain mengajukan bukti tertulis di atas, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama Eko Budiharjo, yang dengan di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya memberikan keterangan. Berdasarkan alat bukti tertulis dan keterangan saksi yang diajukan di Pengadilan tersebut dengan jelas bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama.

#### **3.2.3. Alat bukti Tertulis yang diajukan oleh Tergugat**

Tergugat telah menyampaikan jawaban/bantahan yaitu pada intinya sebagai berikut: tergugat tetap menolak dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam mengerjakan perjanjian pekerjaan bangunan hasil renovasi rumah, bahwa pekerjaan dimaksud masih kekurangan pekerjaan yang belum dilaksanakan, yang hal tersebut dibuktikan dengan bukti-bukti. Untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis/surat-surat. Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti ternyata semuanya sesuai dengan aslinya, dan telah bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan.

#### **3.2.4. Alat bukti Saksi yang diajukan oleh Tergugat**

Selain mengajukan bukti tertulis di atas, Para Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dengan di bawah sumpah/janji di persidangan. Dengan demikian, berdasarkan gugatan yang didalilkan oleh Tergugat dalam persidangan, baik berupa bukti tertulis maupun bukti saksi. Maka

dapat diambil kesimpulan pembuktian tergugat yaitu bahwa benar karena ada kelambatan penyerahan bangunan hasil renovasi, serta didalam pelaksanaan pekerjaan dimaksud masih banyak kekurangan pekerjaan yang belum dilaksanakan oleh penggugat, yang hal tersebut didukung dengan bukti surat bertanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II- 4 berupa foto-foto kondisi rumah yang belum serta bersesuaian dengan keterangan saksi Kodrat Sukmono yang menerangkan bahwa pada bulan Maret 2015 saksi pernah disuruh oleh Pak Bambang (Tergugat I) untuk mengerjakan pemasangan 1 (satu) buah pintu kamar rumah Tergugat I tersebut, dimana pintu dimaksud terbuat dari aluminium dan saksi kerjakan selama 1 hari, dan saksi juga mengetahui bahwa rumah Tergugat I tersebut baru selesai direnovasi, pekerjaan yang belum dikerjakan antara lain ada tembok yang belum diaci, pintu garasi tidak ada.

#### **3.2.5. Alat bukti Tertulis yang diajukan oleh Turut Tergugat II**

Untuk menguatkan dalil sangkalannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis/surat-surat sebagai berikut: 1 Foto copy Buku Tanah No. 1653/1974 tanggal 5 Nopember 1974 (sudah dimatikan karena penggantian blangko sertifikat) dan Penggantinya berupa Buku Tanah Hak Milik No. 312 Kel. Kadipiro Kec. Banjarsari Kotamadya Surakarta, tanggal 25 Juni 2001, (bukti T.T.II- 1), bukti surat tersebut setelah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya dan telah bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat formalitas untuk diajukan sebagai bukti surat di persidangan.

Berdasarkan pada pemeriksaan pertimbangan tersebut dapat diambil kesimpulan tentang hasil Penggugat dan Tergugat dalam persidangan diperoleh fakta-fakta dan berdasar atas pembuktian, Tergugat I dinyatakan telah wanprestasi membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp.111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah).

### **3.3. Hakim dalam Menentukan Putusan Atas Perkara Renovasi Rumah antara Kontraktor dengan Pemilik Rumah**

Sebelum menjatuhkan putusan, hakim dalam menentukan Putusan berpedoman berdasarkan hasil atau kesimpulan pembuktian antara penggugat dan tergugat dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 222/PDT.G./2015/

PN.Skt mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah , Majelis hakim telah menjatuhkan putusan yang didasarkan pertimbangan pertimbangan, bahwa dalil penggugat tersebut ternyata ada yang tidak disangkal atau di akui oleh pihak tergugat sehingga dalil tersebut telah menjadi sebuah fakta hukum dengan dasar pembuktian, Tergugat I dinyatakan telah wanprestasi membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp.111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah).

Menurut syarat sahnya perjanjian , perjanjian kerja sama ini telah sesuai dengan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sebagai berikut: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; dan (4) Suatu sebab yang halal.

Putusan pengadilan dalam perkara perdata, hakim memiliki kewajiban untuk mengadili semua tuntutan (petitum), namun hakim dilarang menjatuhkan putusan terhadap sesuatu yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari apa yang dituntut. Putusan Pengadilan Negeri. Menimbang dari hal-hal yang diuraikan di pembuktian Majelis meskipun pekerjaan renovasi rumah dan addendumnya sudah diselesaikan dengan dibuatnya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan, serta kepada Tergugat I telah dilakukan penagihan oleh Penggugat (bukti P.4, P.5, dan P.6) namun ternyata Tergugat I masih belum melunasi kewajibannya untuk membayar kekurangan pembayaran renovasi rumah sebagaimana diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat I (*vide* bukti P.1) beserta addendumnya, maka dari sisi hukum perdata perbuatan Tergugat I tersebut tergolong terlambat memenuhi prestasi yang merupakan salah satu unsur dari wanprestasi.

Sebagaimana pertimbangan Majelis sewaktu mempertimbangkan perbuatan Tergugat I dalam perkara *a quo* dari sisi hukum perdata adalah tergolong wanprestasi, dan sebagai akibat dari wanprestasi maka debitur (dalam hal ini Tergugat I) harus mengganti kerugian, dan sesuai Pasal 1243, 1244 KUHPerdara pengganti kerugian dimaksud meliputi kerugian yang diderita dan keuntungan yang tidak diperoleh yaitu meliputi bunga.

Sementara itu, yang menjadi pokok persengketaan antara penggugat dan tergugat I bahwa dinyatakan Tergugat I belum menyelesaikan atau melunasi



pembayaran uang sejumlah Rp. 127.000.000,- (Seratus Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah). Meskipun Penggugat dapat membuktikan Tergugat I telah wanprestasi membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 127.000.000,- akan tetapi sesuai bukti P.8 meskipun bukti tersebut tanpa tanda tangan Penggugat akan tetapi di dalam kesimpulan Penggugat mengakui tentang adanya pekerjaan kurang sebesar Rp.16.000.000,- (Enam Belas Juta Rupiah), maka atas dasar petitum subsidair Tergugat I dinyatakan telah wanprestasi membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp. 111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah).

Dilihat dari petitum gugatan Penggugat nomor 5, yang menuntut supaya menghukum Tergugat I membayar kekurangan uang pembayaran renovasi pembangunan rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 127.000.000,- (Seratus Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 2% (dua prosen) per bulan, bunga dihitung dari Oktober 2014 (sejak tagihan/*invoice* I), sampai dengan terbayarnya semua kekurangan pembayaran Tergugat I kepada Penggugat, oleh karena sebagaimana pertimbangan Majelis sewaktu mempertimbangkan petitum nomor 4 di atas yang telah dikabulkan hanya besarnya kekurangan pembayaran uang renovasi dan bunga sesuai dengan petitum subsidair sebesar Rp. 111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah), maka menurut Majelis petitum nomor 5 ini pun sudah sepatutnya dikabulkan sebagian dengan bunyi amar disesuaikan dengan amar putusan nomor 4.

Hakim menetapkan bahwa tuntutan Penggugat pada petitum nomor 7 (tujuh) adalah menuntut supaya menghukum Para Turut Tergugat dan Tergugat II tunduk pada putusan ini. Dalam putusan badan peradilan merupakan akta otentik, sehingga berdasarkan Pasal 165 HIR putusan tersebut mengikat pihak-pihak yang tercantum didalamnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya. Dan sebagai akta otentik putusan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sehingga setiap pihak yang tercantum dalam putusan wajib tunduk dan taat terhadap putusan tersebut. Karena pihak-pihak yang tercantum dalam putusan mempunyai kewajiban untuk taat dan tunduk pada putusan maka tuntutan untuk menyatakan pihak-pihak dalam putusan untuk tunduk dan taat terhadap putusan tersebut adalah suatu hal yang berlebihan karena tanpa diminta dengan sendirinya pihak

tersebut akan tunduk pada putusan, dengan demikian tuntutan yang menuntut agar pihak tunduk pada putusan sebagaimana tuntutan Penggugat pada petitum ini sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

Tuntutan Penggugat pada petitum nomor 8 (delapan) adalah menuntut supaya Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan pembayaran sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena tuntutan Penggugat dalam perkara *a quo* pada pokoknya adalah berupa tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka tuntutan Penggugat mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikabulkan, sehingga tuntutan Penggugat pada petitum inipun sudah sepatutnya dinyatakan ditolak.

Penggugat pada petitum nomor 9 (sembilan) adalah menuntut supaya membebankan biaya perkara ini kepada Para Tergugat. Berdasar uraian pertimbangan-pertimbangan petitum di atas jelas terlihat bahwa sebagian besar tuntutan Penggugat dinyatakan dikabulkan, maka Penggugat berhasil membuktikan sebagian dari gugatannya, oleh karenanya pihak Para Tergugat dan Para Turut Tergugat merupakan pihak yang kalah dalam perkara ini, dan dengan mengingat status Para Turut Tergugat bukan merupakan pihak inti dan disamping itu Turut Tergugat II juga merupakan instansi pemerintah menyediakan dana untuk keperluan berperkara perdata, maka hanya kepada Para Tergugat yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini, dengan demikian petitum nomor 9 inipun sepatutnya dikabulkan.

Gugatan penggugat terbukti bahwa adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dengan memperhatikan dokumen, berupa surat peringatan, dan keterangan saksi. Dalam menjatuhkan putusan majelis hakim melihat dan mempertimbangkan pokok gugatan, alat bukti, dan keterangan para saksi yang mana semuanya saling menguatkan satu sama lain, bahwa dari keseluruhan pertimbangan di atas telah ternyata bahwa petitum Penggugat ada yang dikabulkan dan ada juga yang dinyatakan ditolak, sehingga sebagai konsekwensinya maka tuntutan Penggugat pada petitum nomor 1 harus pula

ditolak dengan demikian gugatan Penggugat hanya dikabulkan untuk sebagian serta menolak untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan pada pertimbangan hakim tersebut tentang putusannya, Hakim memutuskan antara lain: (1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; (2) Menyatakan, bahwa Surat Perjanjian Kerjasama Project: Rumah Bpk. Bambang TAHAP I (lantai dasar), nomor: 001a/inch's/kons/I/2014, tanggal 19 Januari 2014, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah SAH dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat I; (3) Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi terhadap Penggugat; (4) Menyatakan Tergugat I mempunyai kekurangan uang pembayaran renovasi rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 6% (enam prosen) setahun terhitung sejak bulan Oktober 2014 (sejak tagihan/*invoice* I) sampai dengan terbayarnya semua kekurangan pembayaran Tergugat I kepada Penggugat; (5) Menghukum Tergugat I membayar kekurangan uang pembayaran renovasi pembangunan rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 6 % (enam prosen) setahun, terhitung sejak bulan Oktober 2014 (sejak tagihan/*invoice* I) sampai dengan terbayarnya semua kekurangan pembayaran Tergugat I kepada Penggugat; (6) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 1.331.000,00 (Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah); dan (7) Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

#### **4. PENUTUP**

##### **4.1. Kesimpulan**

*Pertama*, proses penyelesaian perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah. Proses penyelesaiannya perkara masuk ke pengadilan pertama kali mendaftarkan gugatan ke panitera perdata, lalu gugatan tersebut diproses dahulu di bagian panitera perdata yaitu mulai dari membayar panjar biaya perkara, penetapan nomor register perkara, disampaikan ke Ketua Pengadilan, Ketua Pengadilan menetapkan Majelis Hakim. Selanjutnya Majelis

Hakim menetapkan hari sidang dan memerintahkan melalui panitera agar pihak penggugat dan tergugat dipanggil sesuai dengan hari sidang yang telah ditetapkan. Setelah mendapat register perkara dilanjutkan proses pemeriksaan perkara wanprestasi perjanjian kerja sama dimulai dari melakukan pengecekan terhadap identitas Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surakarta yang berwenang memeriksa mengadili dan memutus perkara (sengketa) yang diajukan.

Sidang pemeriksaan sudah lengkap lalu Majelis Hakim telah memberikan kesimpulan: Tergugat I dinyatakan telah melakukan wanprestasi mempunyai kekurangan uang pembayaran renovasi rumah kepada Penggugat sebesar Rp.111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah) dan Hakim memutuskan dalam kasus ini mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dan menolak/tidak menerima selebihnya.

*Kedua*, pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian pada perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah. Penggugat Telah mengajukan gugatan secara tertulis yang didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo. Dari fakta-fakta hukum tersebut sehingga dapat diambil Kesimpulan Pembuktian yaitu terbukti telah terjadi peristiwa Perbuatan Wanprestasi sebagaimana sesuai dalam Pasal 1243 KUHPdata yang dilakukan oleh Tergugat. Antara Penggugat dengan Tergugat terjadi hubungan perjanjian Kerjasama Proyek. Maka atas dasar pembuktian, Tergugat I dinyatakan telah wanprestasi membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp.111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah).

*Ketiga*, hakim dalam menentukan putusan atas perkara renovasi rumah antara kontraktor dengan pemilik rumah. Berdasarkan pada pemeriksaan persidangan tersebut diperoleh fakta-fakta hukum dan hakim telah memperoleh kesimpulan tentang hasil pembuktian yang pada intinya Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya Hakim akan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukumnya yang akan dijadikan pedoman dalam menjatuhkan putusan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, dengan ini Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut: (1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk

sebagian, (2) Menyatakan, bahwa Surat Perjanjian Kerjasama Project: Rumah Bpk. Bambang TAHAP I (lantai dasar), Nomor: 001a/inch's/kons/I/2014, tanggal 19 Januari 2014, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap Penggugat dan Tergugat I, (3) Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi terhadap Penggugat, (4) Menyatakan Tergugat I mempunyai kekurangan uang pembayaran renovasi rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah), ditambah dengan bunga sebesar 6% (enam prosen) setahun terhitung sejak bulan Oktober 2014 (sejak tagihan/*invoice* I) sampai dengan terbayarnya semua kekurangan pembayaran Tergugat I kepada Penggugat, (5) Menghukum Tergugat I membayar kekurangan uang pembayaran renovasi pembangunan rumah kepada Penggugat sebesar Rp. 111.000.000,- (Seratus Sebelas Juta Rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 6% (enam prosen) setahun, terhitung sejak bulan Oktober 2014 (sejak tagihan/*invoice* I) sampai dengan terbayarnya semua kekurangan pembayaran Tergugat I kepada Penggugat, (6) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 1.331.000,00 (Satu Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah), (7) Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

## **1.2. Saran**

*Pertama*, untuk penggugat, sebaiknya lebih bertindak professional dan berhati-hati dalam melakukan hubungan hukum kerjasama dengan pihak lain. Kontraktor harus bisa menilai kemampuan pihak yang akan bekerjasama tersebut. Agar dalam pelaksanaan kerjasama tersebut tidak ada yang mengingkari prestasinya masing-masing pihak atau wanprestasi.

*Kedua*, untuk tergugat diharapkan dalam setiap melakukan perjanjian kerjasama sebaiknya harus berdasarkan asas iktikad baik, agar mengurangi terjadinya perselisihan dan jangan sampai melakukan ingkar janji (wanprestasi).

*Ketiga*, apabila sudah terjadi wanprestasi, maka yang telah wanprestasi tersebut harus menaati persetujuan dalam perjanjian tersebut sesuai dengan undang-undang.



## **PERSANTUNAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada kedua orangtuaku tercinta atas doa dan dukungan moril maupun materiil yang tiada tara. Semua keluargaku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya serta sahabat-sahabatku semuanya tanpa kecuali, terima kasih atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Djumialdji, F.X. 1987. *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Fajar ND, Mukti & Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni.
- Sunggono, Bambang. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*. Jakarta: Pradnya Paramita.

### **Karya Ilmiah/Jurnal**

- Apit Nurwidijanto, “Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang”, *Tesis*. Universitas Diponegoro, hal 2

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman
- Kepmen PU no.139/KPTS/1998 tentang Pelaksanaan ketentuan Izin Usaha Kontruksi.